

**INSTITUT TEKNOLOGI MARA**  
**KAJIAN SENI BINA PERANCANGAN DAN UKUR**  
**JABATAN PERANCANGAN BANDAR DAN WILAYAH**

**MEI 1996**

*Adalah disyorkan bahawa kajian akhir ini yang disediakan*

*oleh*

**INTAN ZARA KUSINA ABD. MANAP**

---

*bertajuk*

**KAJIAN KEBERKESANAN PENGGUNAAN**

---

**GARISPANDUAN BAGI KOMPLEKS PERNIAGAAN**

---

**KES KAJIAN : AMPANG POINT**

---

*diterima sebagai memenuhi sebahagian keperluan untuk  
memperolehi Diploma Perancangan Bandar Dan Wilayah*

Penyelia :



**ENCIK MAT ZAIN MAT HASSAN**

---

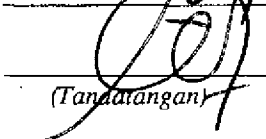
Penilai :



**ENCIK ROSMIN HAJI TALIB**

---

Penilai :

  
(Tandatangan)

**ENCIK AHMAD FUZI ARSHAD**

---

(Nama)

**KEBERKESANAN PENGGUNAAN GARISPANDUAN BAGI PEMBANGUNAN  
KOMPLEKS PERNIAGAAN  
KES KAJIAN : AMPANG POINT,  
AMPANG JAYA**

Oleh

**INTAN ZARA KUSINA BT. ABDUL MANAP**

Jabatan Perancangan Bandar dan Wilayah  
Kajian Senibina Perancangan dan Ukur  
Institut Teknologi Mara  
Shah Alam

Mei 1996

## **ABSTRAK**

Pembangunan Kompleks Perniagaan telah menjadi satu trend bagi rakyat Malaysia untuk membeli belah. Ini adalah kerana kemudahan "**one stop shopping**" yang disediakan oleh kompleks perniagaan tersebut. Dimana dengan kemudahan tersebut ia memudahkan pengunjung untuk mendapatkan barangan keperluan mereka berhenti membeli belah di satu tempat sahaja, ini berbeza jika dibandingkan dengan membeli belah di pusat perniagaan tradisi contohnya seperti rumah kedai. Pembangunannya juga adalah disokong oleh perkembangan dan pertumbuhan pesat bandar-bandar baru yang bertujuan untuk menampung pertumbuhan penduduk di bandar-bandar besar. Di samping itu juga pembangunan kompleks perniagaan juga membantu dalam menyelerakkan aktiviti-aktiviti pembangunan sosial, fizikal dan ekonomi yang pada masa kini hanya tertumpu kepada pusat bandar sahaja. Di dalam pembangunan kompleks perniagaan yang kian pesat ini, terdapat juga beberapa pihak yang kurang perihatin dengan penggunaan garispanduan. Dimana jika implikasi garispanduan tersebut diabaikan ia akan menimbulkan impak yang mana akan mempengaruhi pembangunan kompleks perniagaan tersebut dan juga persekitarannya. Oleh itu kajian ini cuba mencadangkan garispanduan piawaian perancangan yang sesuai bagi pembangunan kompleks perniagaan.

	Muka Surat
Penghargaan	i
Abstrak	iv
Isikandungan	v
Senarai Jadual	ix
Senarai Rajah	x
Senarai Gambarfoto	xi
Senarai Pelan	xii
Senarai Singkat Kata	xiii
Senarai Lampiran	xiv

## KANDUNGAN

### BAB 1 PENDAHULUAN

1.1	Pengenalan	1
1.2	Kenyataan Masalah	4
1.3	Pembentukan Matlamat dan Objektif	5
1.4	Skop Kajian	6
1.5	Kepentingan Kajian	7
1.6	Pendekatan Kajian	8
1.7	Carta Alir	10
1.8	Kes Kajian	11
1.9	Rumusan	12

### BAB 2 KAJIAN TEORITIKAL

2.1	Pengenalan	13
2.1.1	Definisi Komplek Perniagaan	14
2.1.2	Jenis-Jenis Komplek Perniagaan Mengikut Pusat	15
2.1.3	Penkelasan Kompleks Perniagaan Mengikut Pusat Perniagaan	16
2.1.4	Jenis-Jenis Aktiviti di Kompleks Perniagaan	17

2.2	Pembangunan Kompleks Perniagaan di Malaysia	
2.2.1	Faktor-faktor Pembangunan Komplek di Malaysia	18
2.2.2	Masalah Pembangunan Kompleks Perniagaan di Malaysia	23
2.3	Kriteria Perancangan	
2.3.1	Pemilihan Tapak / Lokasi	26
2.3.2	Tatatur	28
2.4	Piawaian Perancangan	
2.4.1	Definasi Piawaian Perancangan	32
2.4.2	Tujuan Pemakaian Piawaian	34
2.4.3	Sejarah Awal Pembentukan Piawaian Perancangan	37
2.4.4	Kepentingan Garispanduan Piawaian Perancangan	40
2.5	Piawaian Perancangan Sebagai Panduan Untuk Kawalan Pembangunan	42
2.5.1	Pengzonan	43
2.5.2	Kepadatan	44
2.5.3	Nisbah Plot	46
2.5.4	Liputan Bangunan	50
2.5.5	Piawaian dan Kriteria Lain	51
2.6	Rumusan	55

### **BAB 3 LATAR BELAKANG KAWASAN KAJIAN**

3.1	Pengenalan	56
3.2	Latarbelakang Kawasan Kajian	
3.2.1	Pihak Berkuasa Tempatan Kes Kajian	58
3.2.2	Pembangunan Perdagangan Di Ampang Jaya	59
3.2.3	Kompleks Perniagaan Ampang Point	61